



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB) der Robert Czako GmbH („CR“) – November 2018

**1. Auftragsgrundlage:** Wir, CR, erbringen unsere Leistungen gegenüber unseren Vertragspartnern ausschließlich auf der Grundlage unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) in der jeweils gültigen Fassung, und zwar auch dann, wenn in allgemeinen Geschäftsbedingungen unserer Vertragspartner deren Geltung im Einzelnen oder generell ausgeschlossen wird; entgegenstehende Bestimmungen in AGBs unserer Vertragspartner oder Bestimmungen, die unseren AGBs widersprechen, sind im Rahmen des Vertragsverhältnisses zu unseren Auftraggebern rechtsunwirksam, auch ohne dass wir darauf im Einzelfall hinweisen. Unsere AGBs sind auf unserer Webseite abrufbar. Der Vertragspartner erhält diese vor Vertragsabschluss darüberhinaus ausgehändigt. Als „Vertragspartner“ in diesem Sinn verstehen wir unseren Kundenkreis, gleichgültig ob als Auftraggeber oder als Auftragnehmer; unsere AGBs gelten auch im Rahmen vorvertraglicher Rechtsverhältnisse. Änderungen oder Ergänzungen unserer Vertragsgrundlagen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und ausdrücklicher Bestätigung durch uns.

**2. Datenverkehr und -schutz:** Erklärungen unsererseits an die Vertragspartner gelten jedenfalls als zugegangen, wenn sie an die bei Auftragserteilung vom Vertragspartner bekanntgegebene oder die danach schriftlich mitgeteilte, geänderte und unsererseits bestätigte Adresse versandt werden. Wir können mit dem Vertragspartner aber – soweit nichts anderes vereinbart ist – in jeder uns geeignet erscheinenden Weise korrespondieren. Wir sind ohne anders lautende schriftliche Weisung des Vertragspartners berechtigt, den E-mail-Verkehr mit dem Vertragspartner in nicht verschlüsselter Form abzuwickeln. Der Vertragspartner erklärt, über die damit verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein und in Kenntnis dieser Risiken zuzustimmen, dass der E-mail-Verkehr nicht in verschlüsselter Form durchgeführt wird. Rechtserhebliche Mitteilungen, welche uns im Wege des Telefax oder E-mail-Verkehrs zugehen gelten unabhängig von allfälligen automatisierten elektronisch versendeten Empfangsbestätigungen nur zugegangen, wenn deren Zugang und deren Inhalt von uns ausdrücklich bestätigt wird. Der Vertragspartner erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass wir die den Vertragspartner und/ oder sein Unternehmen betreffenden personenbezogenen Daten insoweit verarbeiten, überlassen oder übermitteln (iSd Datenschutzgesetzes), als dies zur Erfüllung der uns vom Vertragspartner übertragenen Aufgaben notwendig und zweckmäßig ist oder sich aus gesetzlichen Verpflichtungen ergibt. **Wir versenden Informationen und Angebote auf elektronischem oder postalischem Wege. Der Vertragspartner erteilt seine jederzeit durch formlose Mitteilung widerrufbare Zustimmung. Unsere Datenschutzerklärung ist auf unserer Webseite abrufbar.**

**3. Exklusivität:** Unsere für den Vertragspartner erstellten Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weiterleitung an Dritte ist untersagt; zeichnungs- und vertretungsbefugte Organe juristischer Personen gelten nicht als Dritte in diesem Sinn, haften jedoch zu ungeteilten Händen mit dem von ihnen vertretenen Unternehmen für die Erfüllung der sich aus dem Auftragsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten. Eine etwaige frühere Kenntnis des Vertragsobjektes hebt die Honorarpflicht nicht auf. Wir sind berechtigt, als Doppelmakler tätig zu werden und diesfalls verpflichtet, die Interessen beider Vertragspartner sorgfältig zu wahren. Eine direkte Kontaktaufnahme mit von uns namhaft gemachten Vertragspartnern bedarf unserer Zustimmung.

**4. Haftung:** Unsere Angebote werden aufgrund der Angaben unseres Vertragspartners mit unternehmerischer Sorgfalt erstellt, doch ist eine Haftung unsererseits, insbesondere für bestimmte Eigenschaften, Erträge oder die Verwendbarkeit wie auch für Sach- und Rechtsmängel der angebotenen Objekte ausgeschlossen; jedenfalls sind Haftungsansprüche unsererseits mit der Höhe der tatsächlich vereinnahmten Honorarsumme begrenzt.

Soweit nicht gesetzlich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt, verfallen sämtliche Ansprüche gegen uns, wenn sie nicht binnen sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem der Vertragspartner vom Schaden und der Person des Schädigers oder vom sonst anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt, gerichtlich geltend gemacht werden, längstens aber nach Ablauf von fünf Jahren nach dem anspruchsbegründenden Verhalten.

Wir, wie auch die Vertragspartner, sind verpflichtet, Unterlagen streng vertraulich und auftragsentsprechend unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zu behandeln. Der Vertragspartner verpflichtet sich, alle zur Durchführung des uns erteilten Auftrages notwendigen und vereinbarten Unterlagen und Informationen in der jeweils aktuellsten Form auf erste Anforderung unsererseits, längstens aber innert 14 Tagen ab Auftragserteilung an uns zu übermitteln; der Vertragspartner ist verpflichtet, uns über allfällige Verhandlungen in Ansehung des Vertragsgegenstandes unaufgefordert, laufend und detailliert zu informieren und zu Vertragsverhandlungen sowie zum Vertragsabschluss einzuladen und uns unverzüglich eine Kopie aller Korrespondenzen und aller Vertragsunterlagen inklusive eines Vermögensstatus zum Vertragsstichtag auszufolgen bzw. zu übermitteln. Wir haben Anspruch auf unverzügliche Ausfolgung bzw. Übermittlung einer Kopie aller Korrespondenzen und aller Vertragsunterlagen sowie einer Vermögensaufstellung zum Vertragsstichtag; diese Unterlagen gelten als gemeinschaftliche Urkunden im Sinne des § 304 (2) ZPO. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss mit einem nicht von uns vermittelten Dritten erfolgt ist.

**5. Kündigung:** Aufträge enden mit der vereinbarten Frist, sofern nicht darüber hinaus ausdrücklich eine anderweitige Kündigungsmöglichkeit vereinbart wird. Darüber hinaus beträgt die Kündigungsfrist drei Monate zum Monatsende. Wir sind darüber hinaus berechtigt, Aufträge mit sofortiger Wirkung aufzulösen, sofern der Vertragspartner gegen wesentliche Bestimmungen des Auftrages verstößt. Beide Teile sind zur sofortigen Auflösung berechtigt, wenn der Auftrag aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht erfüllbar ist, wobei dem Vertragsteil, in dessen Sphäre die Nichterfüllbarkeit zumindest mit leichter Fahrlässigkeit gelegen ist, dieses Auflösungsrecht nicht zusteht. Unser Honoraranspruch bleibt von einer allfälligen Auflösung des Vertragsverhältnisses unberührt.

**6. Honorargrundlage:** Grundlage für die prozentuale Berechnung der (Erfolgs-)Honorare ist die Vermittlungssumme. Die Vermittlungssumme ist der Kaufpreis zuzüglich aller Verbindlichkeiten (inkl. Rückstellungen) des Unternehmens, wie sie sich aus der Vermögensaufstellung zum Vertragsstichtag ergeben. Liegt uns eine solche Aufstellung vereinbarungswidrig nicht vor, so können die aktuellsten uns verfügbaren Zahlen als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Es ist unerheblich, in welcher Form der Kaufpreis beglichen wird (in bar, Raten, Leibrente, Darlehen, Haftungsübernahme, erfolgsabhängiger Kaufpreis, spätere Zahlung etc.). Bei der Beteiligung gilt das o.a. aliquot für die Beteiligungshöhe.

**7. Honorarhöhe:** Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, beträgt das (Erfolgs-) Honorar bei Zustandekommen der Vermittlung von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen etc. 5%

der Vermittlungssumme. Kommt es im Zuge der Transaktion zu einer Übertragung/Verkauf von Liegenschaften/Immobilien so werden 3% des Transaktionswertes dieser Liegenschaften/Immobilien als Honorar verrechnet. Kommt es im Zuge der Betriebsnachfolge (oder Aktiven-Übernahme) zur Weitergabe bzw. Übertragung bzw. Übernahme bzw. Neuerrichtung von Miet- oder Pachtverträgen, werden hierfür zusätzlich drei Bruttomonatsentgelte zuzüglich USt. verrechnet. Dieser Honoraranspruch entsteht auch, wenn die Liegenschaften/Immobilien oder Teile davon aus der Konkursmasse erworben, gemietet, gepachtet oder geleast werden.

**8. Honoraranspruch:** Unser Honoraranspruch entsteht bei erfolgreicher Vermittlung. Als solche gilt die schriftlich festgehaltene Willenseinigung zwischen Vertragsparteien, unabhängig davon, ob über das Rechtsgeschäft eine gesonderte formelle Urkunde zu errichten ist, ob dieses von Bedingungen, die außerhalb unserer Rechtssphäre gelegen sind abhängig ist oder in Form bloßer Optionsrechte oder in welcher rechtlichen Form auch immer gefasst ist, sofern der dem Vermittlungsauftrag zugrunde gelegene Erfolg durch unsere Tätigkeit nach der zwischen dem Vertragspartnern getroffenen Willenseinigung zumindest herstellbar ist. Die Vermittlung gilt ausdrücklich auch für jenen Teil als zustande gekommen, für den ein Vorkaufsrecht oder ein Optionsrecht (im Kauf-/Abtretungs-/Gesellschafts-/Pachtvertrag etc.) vereinbart wird unabhängig von der rechtlichen Ausgestaltung und Fälligkeit der aus dem vermittelten Rechtsgeschäft entspringenden Leistungen. Ab Fälligkeit werden Verzugszinsen von 8% p.a. verrechnet. Unser Honoraranspruch erstreckt sich auf den Zeitraum von vier Jahren ab dem Zeitpunkt des von uns vermittelten Erstkontaktes der Parteien; kommt in diesem Zeitraum ein Erst- oder Folgeabschluss zustande, sind wir unverzüglich zu verständigen und ist das Vermittlungshonorar zu entrichten. Die Honorarpflicht umfasst auch Verschiebungen innerhalb des Unternehmens bzw. der Gesellschaftsanteile. Gerne beraten und begleiten wir bei den Verhandlungen; unsere Verdienstlichkeit entsteht bereits mit dem Zusammenbringen der Parteien. Kommt eine erfolgreiche Vermittlung nicht zustande, so sind wir jedenfalls berechtigt, den uns tatsächlich entstandenen Aufwand in Rechnung zu stellen; wird das Vertragsverhältnis vor erfolgreicher Vermittlung aufgelöst, so sind wir berechtigt, für die unsererseits erbrachten Leistungen eine angemessene Vergütung zu verlangen, sofern die Auflösung nicht in unserem Verschulden gelegen ist.

**9. Mitwirkungspflicht:** Der Vertragspartner verpflichtet sich im Sinne des Auftrags alle für das Zustandekommen der Vermittlung erforderlichen Schritte zu setzen, also Einhaltung von Terminen und konstruktive Führung der Gespräche, Vorlage aller relevanten Zahlen und Unterlagen des Betriebes etc. Die Verpflichtung zum Abschluss laut Auftrag bleibt bis zum vollständigen Ende der Laufzeit des (Allein-)Vermittlungsauftrags aufrecht. Falls der Auftraggeber während aufrechter Laufzeit des Vertrages ein Verhalten setzt, das die Vermittlung vereitelt, hat der Auftraggeber als pauschalierte Vertragsstrafe die kompletten Käufer- und Verkäufer-/Pächter- und Verpächter-) (Erfolgs-)Honorare zu bezahlen. Die Verteilungstatbestände sind unter anderem: Nichtvorlage der vereinbarten Unterlagen an uns spätestens innert 30 Tagen ab Auftragserteilung, einseitige Erhöhung der Vermittlungssumme bzw. des Kaufpreises, Veränderung der Konditionen, Liquidation, Schließung oder Unterbrechung des Betriebes bzw. eines Betriebsteiles, anderweitige Verwertung des Vermittlungsobjektes (z.B. Verpachtung statt Verkauf), Verlust der Miet-/Pachtrechte oder einer sonstigen wesentlichen Geschäftsgrundlage, vorzeitige Kündigung des Vertrages bzw. ein Verhalten, das der Kündigung gleichkommt, Eintritt oder Bekanntwerden von Fakten, die die Vermittlung wesentlich erschweren und die der Auftraggeber zu vertreten hat. Im Falle der Insolvenzeröffnung des Auftraggebers wird unser Honoraranspruch mit Rechtswirkung derselben fällig.

**10. Alleinvermittlung:** Sofern unser Auftrag nicht ausdrücklich schriftlich definiert ist, werden wir als Alleinvermittler tätig. Unsere Honoraransprüche einschließlich allfälliger Erfolgshonorare sind auch dann fällig, wenn der Vertragspartner während aufrechter Dauer des Auftrages mit einem nicht von uns vermittelten Dritten – in welcher Form auch immer – abschließt oder mit einem nicht von uns vermittelten Dritten in Verhandlungen eintritt, auch wenn der eigentliche Abschluss erst nach Auslaufen des Auftrages ohne weiteren Nachweis innert 12 Monaten erfolgt oder aber das Geschäft auch nach diesem Zeitpunkt nachweislich durch unsere Tätigkeit zustande gekommen ist. Durch die Alleinvermittlung gelten ausdrücklich auch alle vorherigen auf das gegenständliche Vermittlungsgeschäft bezogenen Kontakte als auf uns übertragen; der Auftraggeber verpflichtet sich, alle Anfragen von Dritten unverzüglich an uns weiterzuleiten und alle Verhandlungen ausnahmslos nach Information und Einbeziehung von uns zu führen.

**11. Zusicherung:** Der/Die Unterzeichner erklärt(en) ausdrücklich, dass er/sie zur Erteilung von Aufträgen berechtigt ist/sind und diese in seiner/ihrer Funktion als zeichnungs- und vertretungsberechtigtes Organ/e des Unternehmens bzw. als Eigentümer/Gesellschafter/Bevollmächtigter erteilt(en) und dieses Geschäft für ihn/sie persönlich ein unternehmensbezogenes Geschäft ist. Sind die Vertragspartner juristische Personen, so übernehmen deren Organe die Haftung für unser Honorar als Bürge und Zahler zur ungeteilten Hand mit der durch sie vertretenen Gesellschaft.

**12. Nebenabreden:** Alle mündlich oder später getroffenen Vereinbarungen bedürfen unserer schriftlichen Bestätigung. Auf den gegenständlichen Vertrag findet österreichisches Recht Anwendung; für Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem durch die Auftragsbedingungen geregelten Vertragsverhältnis, wozu auch Streitigkeiten über dessen Gültigkeit zählen, wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes an unserem Sitz vereinbart, soweit dem nicht zwingendes Recht entgegensteht. Wir sind jedoch berechtigt, Ansprüche gegen den Vertragspartner auch bei jedem anderen Gericht im In- oder Ausland einzubringen, in dessen Sprengel der Vertragspartner seinen Sitz, Wohnsitz, eine Niederlassung oder Vermögen hat. Erfüllungsort ist Wien.

**13. Aufbewahrung:** Wir haben nach Beendigung des Auftragsverhältnisses auf Verlangen dem Vertragspartner Urkunden im Original zurückzustellen. Wir sind berechtigt, Kopien dieser Urkunden zu behalten. Wir sind verpflichtet, die Akten für die Dauer von fünf Jahren ab Beendigung des Vertragsverhältnisses oder die Dauer längerer gesetzlicher Aufbewahrungsfristen aufzubewahren und in dieser Zeit dem Vertragspartner bei Bedarf auf dessen Kosten Abschriften auszuhändigen. Der Vertragspartner stimmt der Vernichtung der Akten (auch von Originalurkunden) nach Ablauf der Aufbewahrungspflicht ausdrücklich zu.

**14. Salvatorische Klausel:** Sollten Teile der Geschäftsbedingungen ungültig sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt; an ihre Stelle tritt von selbst eine andere, die dem Sinn in wirtschaftlicher Hinsicht in Bezug auf die ungültige entspricht.